



# ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

MAI 2023

## EDITO

Une loi visant à accélérer le déploiement des énergies renouvelables, éolien et solaire en tête, a été promulguée le 10 mars 2023. Très en retard dans ce domaine par rapport aux autres pays européens, la France veut réduire sa dépendance aux énergies fossiles et atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. C'est la première fois qu'un texte législatif traite spécifiquement de cette question. Dans l'exposé des motifs, l'exécutif se montre très ambitieux : il s'agit notamment, d'ici à 2050, de « multiplier par dix notre capacité de production d'énergie solaire pour dépasser les 100 GW » et de « déployer 50 parcs éoliens en mer pour atteindre 40 GW ». L'immobilier commercial est particulièrement impacté par cette loi, dans notre « Une » nous vous apportons un éclairage sur les ombrières dans les parcs de stationnement.

La préservation de l'environnement est au centre des préoccupations de tous, la rubrique le coin du praticien porte sur « croissance verte et immobilier » et plus précisément sur la taxonomie européenne.

Dans les rubriques « jurisprudences et en bref », vous retrouverez les actualités législatives et jurisprudentielles relatives à l'immobilier et aux baux commerciaux.

Très bonne lecture ! N'hésitez pas à nous solliciter si vous avez la moindre question. Nous nous ferons une joie d'y répondre.

L'équipe immobilier et baux commerciaux d'Advant Altana.

## À LA UNE

### L'IMMOBILIER COMMERCIAL ET LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENEUVELABLES : FOCUS SUR LES OMBRIÈRES DANS LES PARCS DE STATIONNEMENT



La transition vers la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables sont aujourd'hui au centre des préoccupations gouvernementales et le secteur de l'immobilier tertiaire est particulièrement impacté.

La loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite « Loi ENR » a mis en place, en son article 40, une obligation d'installation d'ombrières sur les parcs de stationnement pour les constructions existantes et nouvelles.

#### Champ d'application

L'obligation d'installer des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables incombe au gestionnaire du parc de stationnement et s'applique aux constructions existantes ou nouvelles abritant un parc de stationnement situé en extérieur et d'une superficie supérieure à 1500 m<sup>2</sup>. La superficie du parking comprend aussi bien la surface des places de stationnement que

les couloirs de circulation.

En outre, le parc de stationnement doit être achevé au 1<sup>er</sup> juillet 2023 ou faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 10 mars 2023, date de promulgation de la loi.

Le législateur a tout de même prévu des dérogations à cette obligation. Le gestionnaire sera exonéré de mettre en place des ombrières intégrant un processus de production d'énergies renouvelables sur un parc de stationnement dès lors :

- qu'un procédé de production d'énergies permettant une production équivalente a été mis en place ou ;
- que l'obligation a été mutualisée avec des parcs de stationnement adjacents ou ;
- que l'opération ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables ou ;
- que des arbres recouvrent la moitié de sa superficie ou ;
- qu'une opération d'aménage-

ment ou une autorisation d'urbanisme a prévu sa suppression ou ;

- qu'une raison technique, sécuritaire, architecturale, patrimoniale et environnementale empêche sa réalisation.

La mise en œuvre de l'obligation d'installation des ombrières intégrant un processus de production d'énergies renouvelables diffère notamment en fonction de la taille du parc de stationnement. Elle entrera en vigueur, pour les parcs de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le 1<sup>er</sup> juillet 2026 et, pour ceux compris entre 1500 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>, le 1<sup>er</sup> juillet 2028.

Toutefois, le calendrier peut différer dans certaines hypothèses. Tout d'abord, le préfet peut, dans certains cas, accorder un délai supplémentaire lorsque le gestionnaire démontre avoir mis en œuvre l'ensemble des diligences nécessaires au res-

pect du délai imparti et qu'aucun retard ne lui est imputable. Ensuite, pour les parcs de stationnement extérieurs et gérés en concession ou délégation de service public, l'obligation entrera en vigueur dès le 1<sup>er</sup> juillet 2026 pour les contrats conclus avant cette date. Pour tous les autres contrats de concession ou de délégation de service public, elle entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2028.

En cas de non-respect de ces obligations par le gestionnaire, il s'expose à une sanction pécuniaire de 20 000 euros pour une surface inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 euros lorsque la superficie du parc est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.

### L'utilisation de l'énergie produite

L'énergie produite par les ombrières pourra faire l'objet d'utilisations différentes. Le gestionnaire d'un parc de stationnement peut envisager de

l'utiliser ou de la revendre ; ce dernier n'ayant aucune obligation de consommation de l'électricité produite.

### L'impact de la loi ENR

L'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur un parc de stationnement entraînera des répercussions sur les contrats immobiliers dont les baux commerciaux et les praticiens du droit devront adapter leur pratique.

Les acteurs de l'immobilier tertiaire devront anticiper les impacts et les coûts liés au millefeuille législatif de la décarbonation immobilière en passant par le décret tertiaire, les lois Climat et ENR, les décrets BACS, les bornes de recharge etc...

Une tendance qui est loin d'être terminée à l'aune des politiques d'investissements verdissants (Taxonomie et ESG à lire dans le coin du praticien).

## LE COIN DU PRATICIEN

### CROISSANCE VERTE ET IMMOBILIER : LE POINT SUR LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

En mars 2018, la Commission européenne a publié un plan d'action de financement de la croissance verte, qui vise à réorienter les flux de capitaux et assurer une totale décarbonisation de l'économie d'ici 2050, et a missionné un groupe d'experts sur le sujet (le « Technical expert Group », dit « TEG »). Ces derniers ont analysé 67 activités pour déterminer à quelles conditions elles apportent une « contribution significative à la lutte contre le changement climatique sans provoquer des dommages collatéraux ».

S'inscrivant dans l'objectif de neutralité carbone pour 2050, cette initiative a pour objectif d'orienter les flux financiers vers les projets qui sont alignés sur celle-ci ou le seront à moyen terme. Responsable d'environ 40% de la consommation d'énergie et 36% des émissions de carbone d'après le TEG, l'immobilier est évidemment concerné.

Après la publication d'un premier règlement en 2020 instaurant le principe d'une « Taxonomie Eu-



ropéenne», de la réglementation déléguée y afférant<sup>1</sup>, et la constitution, au début de l'année 2023, de la nouvelle Plateforme pour la Finance Durable<sup>2</sup> (qui remplace le TEG), il n'est pas inutile de faire l'état des lieux de cette réglementation, qui reste, pour beaucoup, complexe.

#### 1. Qui est concerné par la Taxonomie Européenne ?

La Taxonomie Européenne concerne toutes les sociétés concernées par un reporting extra-financier au sens de la directive 2013/34/UE consolidée et tous les acteurs du marché proposant des produits financiers en Europe, y compris les banques,

gestionnaires d'actifs et sociétés de gestion.

Il s'agit, en pratique, des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché financier de l'UE, des établissements de crédit définis à l'article 4 §1) du règlement UE 575/2013, des entreprises d'assurance au sens de l'article 2 § de la directive 91/674/CEE et des autres entités d'intérêt public telles que les institutions de prévoyance et leurs unions, les mutuelles et les unions de mutuelles, certaines compagnies financières holding, certaines sociétés de groupe d'assurance et unions mutualistes de groupe, de fonds d'épargne retraite professionnelle supplémentaire, des mutuelles ou unions de retraite professionnelle supplémentaire ou, enfin, des institutions de retraite professionnelle supplémentaire. Sont également concernées les entités d'intérêt public mères d'un grand groupe dépassant, à la date de clôture de leur bilan et sur une base consolidée, le critère de 500 salariés sur l'exercice.<sup>3</sup>

Des conditions de seuil sont également prévues<sup>4</sup> :

- Le nombre moyen de salariés doit être supérieur à 500, et
- Le total du bilan doit être supérieur à 20 millions d'euros, ou le chiffre d'affaires doit être supérieur à 40 millions d'euros à la date de clôture de l'exercice.

L'entrée en vigueur de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* en 2025 aura pour effet d'augmenter la liste des entités concernées pour 2026<sup>5</sup>, en incluant, notamment, toutes les sociétés cotées sur les marchés européens, à l'exception des microentreprises.

## 2. Qu'est-ce que la Taxonomie Européenne ?

La Taxonomie Européenne est une méthode d'identification et d'évaluation de l'ensemble des activités / actifs au sein d'un groupe économique, qui permet de déterminer si ceux-ci sont "durables".

Elle institue un processus en trois étapes :

- Déterminer l'éligibilité en évaluant le potentiel caractère durable de l'activité concernée. Cette analyse est notamment réalisée à partir des codes NACE et de la description de chaque activité dans les actes délégués. En matière immobilière, sont identifiées comme éligibles les activités de construction de bâtiments neufs, de rénovation de bâtiments existants et l'acquisition et la propriété de bâtiments<sup>6</sup>,
- Mesurer l'alignement de l'activité avec les critères de durabilité de la Taxonomie Européenne. Il faut donc s'assurer que l'activité :
  - Contribue significativement à un enjeu environnemental (atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, gestion durable de l'eau, transition vers une économie circulaire, prévention et réduction de la pollution, protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes<sup>7</sup>),

- Ne cause pas de préjudice important à l'un des cinq objectifs restants,

- Respecte des normes sociales minimales fixées par l'OCDE pour les multinationales, ceux du Global Compact de l'ONU ou les Conventions de l'OIT.

- Publier des indicateurs alignés sur la Taxonomie Européenne (tels que des % de CA, de CAPEX et d'OPEX).

L'OID (« Observatoire de l'Immobilier Durable ») a récemment publié un guide mettant en application les critères de la Taxonomie Européenne en matière immobilière<sup>8</sup> notamment pour l'acquisition et la propriété de bâtiments, l'activité de construction de bâtiments neufs ou encore l'activité de rénovation de bâtiments existants.

A titre d'illustration pour contribuer à l'atténuation du changement climatique, l'activité d'exploitation de bâtiments :

- Doit porter sur des biens dont la construction doit satisfaire à un certain nombre de normes ou avoir fait l'objet de tests spécifiques (test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, pour les bâtiments dont la surface est supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> et construits après le 31 décembre 2020, mise en place de dispositifs de surveillance de la performance énergétique etc.),
- Ne doit pas nuire à un autre objectif environnemental (ce qui suppose d'identifier les risques climatiques auxquels sont soumis les actifs, d'établir une cartographie des risques en conséquence et de mettre en place un plan d'actions adaptatives en privilégiant les actions fondées sur la nature),
- Doit respecter les garanties minimales.

Si ces critères sont satisfaits alors l'activité sera alignée pour l'objectif d'atténuation du changement climatique, ce qui permettra à l'opérateur concerné de démontrer le sérieux de son engagement contre le réchauffement climatique, et lui évitera d'être taxé de « *greenwashing* ».

## 3. Calendrier et prochaines étapes de la Taxonomie Européenne

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les entités concernées sont tenues de publier les indicateurs (CA, CAPEX et OPEX) associés aux activités économiques éligibles à la Taxonomie Européenne pour les objectifs d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, cette obligation sera étendue aux quatre autres objectifs environnementaux, et inclura les activités alignées et non-alignées avec la Taxonomie Européenne.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, s'ajoutera l'obligation de publier des indicateurs d'alignement avec la Taxonomie Européenne, une information comparative au titre de l'exercice 2022 étant également requise pour les entreprises non financières.

Adoptée en réponse à l'urgence climatique, la Taxonomie Européenne est conçue pour être un moteur de la transition énergétique. Si l'application de ses dispositions suscite encore un certain nombre d'interrogations pour les professionnels, il n'en demeure pas moins que sa prise en compte

sera déterminante pour les opérateurs qui souhaitent avoir accès à la manne des financements verts pour développer leurs activités tout en permettant une croissance plus responsable et respectueuse de l'environnement.

<sup>1</sup> Cf. Le règlement 2021/2178 du 6 juillet 2021 ainsi qu'une FAQ publiée en 2020, et deux consultations émises en 19 décembre 2022 portant sur les critères techniques pour chaque activité et les indicateurs financiers.

<sup>2</sup> Constituée de 35 membres issus de différentes entités (ONG, scientifiques et universités) et 14 observateurs (neuf institutions européennes et cinq institutions du secteur privé).

<sup>3</sup> Cf. Les articles 19 bis et 29 bis de la directive 2013/34/EU et l'article 8 du règlement 2020/852 du 18 juin 2020.

<sup>4</sup> Cf. L'article 1 du règlement et les articles 19 bis et 29 bis de la directive 2013/34/UE.

<sup>5</sup> Cf. L'article 1er de la directive 2022/2464 du 14 décembre 2022

<sup>6</sup> Cf. L'annexe technique au rapport du TEG de 2020.

<sup>7</sup> Les 4 derniers font actuellement l'objet d'une consultation et seront adoptés au moins de juin 2023.

<sup>8</sup> Cf. Le rapport publié en avril 2023, « Taxonomie Européenne, un guide pour son application dans l'immobilier ».

## JURISPRUDENCES

● **Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 avril 2023, n°22-15.529** : en vertu de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire qui, préalablement à la saisine du juge, n'a pas adressé au bailleur une demande amiable restée sans réponse, est irrecevable à agir en diminution du loyer ;

● **Rouen, 5 avril 2023, n°22/00202** : d'abord condamné en première instance à réaliser, à ses frais, des travaux de rénovation pour cause de présence de mэрule, le vendeur d'un bien immobilier a été condamné en appel à verser près du double du prix de vente du bien immobilier à l'acquéreur. La cour d'appel a en effet considéré qu'étant donné l'impossibilité d'habiter la maison pour des raisons de sécurité et de santé, la privation de jouissance était totale.

● **Bordeaux, 4 mai 2023, n°19/06657** : confirmation du principe selon lequel le vendeur ayant rénové entièrement un bien immobilier est réputé constructeur et engage à ce titre sa responsabilité décennale dès lors que les travaux de rénovation réalisés reçoivent la qualification d'ouvrage et que les désordres de nature décennale constatés après la réception ne soient ni réservés ni apparents ;

● **Paris, 19 avril 2023, n°21/07043** : dans le cas où le bailleur réalise des travaux de restructuration pendant 16 mois, ces travaux entraînant des nuisances sonores, de poussière et d'accessibilité des locaux, la cour d'appel considère que la clause de souffrance stipulée au bail n'est pas opposable au preneur et que le bailleur doit réparer le préjudice de jouissance occasionné par une

réfaction du loyer pendant la période concernée, en l'espèce 50 % du loyer ;

● **Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 mai 2023, n°22-15.946** : pour la première fois, et dans un arrêt qui semble constituer un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation juge que le délai de prescription biennale applicable à l'action en requalification d'un contrat en bail commercial court, même en présence d'une succession de contrats distincts dérogeant aux dispositions du statut des baux commerciaux, à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée. Pour mémoire la juridiction retenait jusque-là que la prescription courait à compter de la conclusion de la convention initiale, peu important qu'elle ait été tacitement reconduite ou expressément renouvelée par avenants.



## EN BREF

- **Proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue n°1176 du 28 avril 2023** : vise à soumettre la mise en location d'un meublé de tourisme à la réalisation préalable d'un DPE, entraînant ainsi sa subordination aux mêmes obligations de performance énergétique que les logements ;
- **Décret n°2023-357 du 11 mai 2023 relatif à la tentative préalable obligatoire de médiation, de conciliation ou de procédure participative en matière civile** : les litiges inférieurs à 5000 € sont de nouveau soumis à l'obligation de démarche amiable ;
- **Arrêté du 17 avril 2023 relatif aux dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme** : légère simplification du contenu des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- **Proposition de loi portant renforcement du contrôle de la décence des logements** : enregistrée le 10 mai 2023 à l'Assemblée nationale – propose notamment d'instaurer un contrôle technique du bâtiment et de mettre en place des mesures coercitives pour combattre l'inertie de certains propriétaires et les enjoindre à rénover leurs biens.

## AGENDA

- Nous avons eu le plaisir d'organiser le 15 mai dernier un concert privé suivi d'un cocktail à la Salle Cortot dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris – l'occasion pour le public présent de profiter des talents de nos filleules, mesdemoiselles Ece Selin YUKSEL, Symphonie-Océane FRANCOIS, Yuno AMBO et Yuki KINOUCI.
- Amélie Pinçon, avocat associé et Elise Kosman, avocat conseil, interviendront le 2 juin 2023 auprès de la Fédération représentative du commerce spécialisée « PRO-COS », sur les impacts juridiques immobiliers en lien avec l'installation des infrastructures de recharges électriques sur les parcs de stationnement.

